

投資不動産専門委員会における検討状況

第 5 回投資不動産専門委員会
資料(1)を一部修正

I. 範囲・定義について

「付随的サービスの重要性」を判断することが困難であるとすれば、外形的に賃貸されている不動産はすべて開示対象とし、IAS 第 40 号を適用し原価評価している欧州企業と同様となる開示を実現してはどうか。（適用方法⑤の追加）



適用方法①：IAS 第 40 号と同様とする（実質的にホテルの一部のみ対象外）

適用方法②：適用方法①に加えて、「付随的サービスの内容」や「コミットメントの度合い」などの判断要素を追加する。（賃貸ビルの一部を対象外）

適用方法③：営業の用に供するものは一律に付随的サービスが重要であるとして、投資不動産の対象から除外（現行有形固定資産に分類されているものは対象外）

適用方法④：「賃貸等不動産」をすべて対象とする

適用方法⑤：以下の不動産を対象とし（→開示対象は実質的に適用方法①と同じ）、名称を『賃貸等不動産』とする。

(1) 貸借対照表において投資不動産（投資の目的で所有する土地、建物その他の不動産）として区分されている不動産

(2) 賃貸されている不動産

<適用方法⑤を採用した場合の考え方>

（貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産）

- ・ 財務諸表等規則では、貸借対照表上、企業が営業又は事業の用に供するために賃貸している不動産は「有形固定資産」に分類し、投資不動産（投資の目的で保有する土地、建物その他の不動産）については「投資その他の資産」に分類することとしている。当該

審議事項（４）

投資不動産は、市場平均を超える成果を期待して保有されているものではなく、その時価そのものが企業にとっての価値を示し、また、それが国際会計基準における「投資不動産」に該当することは異論がないと考えられるため、当該投資不動産は開示対象となる賃貸等不動産の範囲に含まれる。

（賃貸されている不動産）

- ・ 貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産（上述参照）や将来の使用が見込まれていない遊休不動産（第３回専門委員会資料）については、売却による回収額である時価以上のキャッシュ・フローは見込めないため、これらを保有する企業にとって時価が意味を持つと考えられる。
- ・ しかし、それ以外の第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産については、特に、事業遂行上の制約等から売却する意図がない場合や、不動産を第三者に利用させる努力をいかに行うかによってその成果が異なる場合、その企業にとっての当該不動産の価値は、時価の変動に応じて必ずしも変動するものではないと考えられる。
- ・ 国際会計基準では、第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産については、当該企業がその利用者に対して提供する付随的なサービスが取引全体の中で重要な場合には、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で保有されている不動産と同様に扱うものとしている。
- ・ この際、付随的なサービスの重要性が低い場合としてオフィスビルを所有して借手に提供する保全や営繕のサービスを例示し、その重要性が高い場合としてホテルを所有し運営する場合の客に対するサービスを例示しているが、それらを区分する規準は定量的指針も含め詳細には定められていない。したがって、国際会計基準では、定義及び例示に従い個々の企業で判断基準を設定して首尾一貫した判断を行い、区分が困難な場合においては当該判断基準の注記を求めている。
- ・ このような国際会計基準の考え方を踏まえ、第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産について、それを利用する者に対する付随的なサービスが重要かどうかによって判断する方法の検討を行った。当専門委員会での具体的な検討内容は以下のとおりである。
- ・ ホテルの運營業務のみならず、我が国における比較的短期間の賃貸借契約や借手が法的に強く保護されている実情に照らし、テナント管理を含めたオフィスビル等の運營業務についても、利用者に対する付随的なサービスが重要と言えるのではないかという意見（適用方法②）があった。さらには、そのような事業を目的として保有されている不動産は、賃貸されているという形態は同じでも、そもそも投資の目的で保有する土地、

審議事項（４）

建物その他の不動産とは異なるため開示対象には該当せず、国際会計基準の考え方を踏まえた場合、これまで貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産や将来の使用が見込まれていない遊休不動産だけが開示対象になるという意見（適用方法③）もあった。

- ・ 一方、利用者に対する付随的なサービスの重要性で判断することは実務上容易ではなく、むしろ第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産については、すべて開示対象としてはどうかという意見（適用方法④）があった。
- ・ ただし、これに対しては、国際会計基準と異なり自ら運営するホテルも開示対象となるという指摘や、一部の物流施設やレジャー関連施設等については、ホテルと同様に主として不動産を利用させ当該利用者に対する付随的なサービスが重要なものなのか、それとも物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で保有されている不動産と同様に主として利用者にサービスを提供し付随的に不動産を利用させているものなのかを判別することは困難な場合もあるという意見があった。
- ・ また、提供する付随的なサービスが重要な不動産についても開示の対象とした場合、物品の製造や販売、サービスの提供、経営管理目的で保有されている不動産を開示の対象外にすることと矛盾するのではないかという指摘があった。
- ・ 以上の意見を踏まえた検討の結果、利用者に対する付随的なサービスの重要性を判断基準とすることは実務上容易ではないと考えられること、また、会計処理ではなく時価等の注記を行う範囲の問題であることから、形式的な区分を重視し、貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産や将来の使用が見込まれていない遊休不動産に加え、賃貸されている不動産についても一律に開示対象とすることとした（適用方法⑤）。
- ・ また、第三者に利用させることによってキャッシュ・フローの獲得を図る不動産と考えられても、例えば、自ら運営しているホテルやゴルフ場等、賃貸されている不動産に該当しないものは開示対象外となるが、不動産がホテルやゴルフ場等として利用されていても、その所有者が第三者に賃貸し第三者が運營業務を行っている場合には、当該所有者にとっては賃貸されている不動産であり開示対象となる。
- ・ この結果、開示対象は、国際会計基準を適用した場合と同様又はそれ以上のものになると考えられる。
- ・ なお、賃貸されているオフィスビルや駐車場などの不動産は、外形的な区別に基づくものであり、投資の目的で保有する不動産には必ずしも該当しないと考えられることから、これらを総称して、「賃貸等不動産」としてはどうか。

| | |
|--------|-------------------------------|
| 賃貸等不動産 | ① 貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産 |
|--------|-------------------------------|

| | |
|--|-----------------------|
| | ② 将来の使用が見込まれていない遊休不動産 |
| | ③ 賃貸されている不動産 |

第 5 回投資不動産専門委員会
資料(2)を一部修正

Ⅱ. 重要性の判断について

<開示対象企業となるかどうかの重要性判断（第 1 ステップ）>

- ・ 賃貸等不動産を保有している場合において、賃貸等不動産の総額に重要性が乏しい場合は注記を省略することができる。
- ・ ただし、時価等の注記事項の内容から、その重要性を判断するにあたっては、貸借対照表日における時価を基礎とした金額をもって判断することとする。
- ・ 賃貸等不動産の総額に重要性があるかどうかを判断する際には、賃貸等不動産の貸借対照表日における時価のみならず、総資産に関しても、賃貸等不動産の貸借対照表計上額と時価との差額（含み損益相当額）を勘案する必要がある。
- ・ なお、この場合における時価を基礎とした金額の把握にあたっては、土地については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額を用いることができる。（第 4 回専門委員会）
- ・ 一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標には、容易に入手できる評価額や指標を合理的に調整したものも含まれる。なお、容易に入手できると考えられる評価額には、いわゆる実勢価格や査定価格などの評価額が含まれ、また、容易に入手できると考えられる土地の価格指標には、公示価格、都道府県基準地価格、路線価による相続税評価額、固定資産税評価額が含まれる。
- ・ なお、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とすることができる。

<個々の物件についての重要性判断（第 2 ステップ）>

- ・ 開示対象となる賃貸等不動産のうち重要性が乏しいものについては、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を、合理的に算定された価額とみなすことができる。
- ・ なお、第三者から取得後間もない賃貸等不動産及び賃貸等不動産を保有する連結子会社の支配を獲得して間もないもののうち、取得後又は支配獲得後の時価の変動が僅少であると考えられる場合、時価の算定に関しては、重要性が乏しいものと同様に扱うことができるものと考えられる。

<時価を把握することが極めて困難な場合>

- ・ 例えば、現在も将来も使用が見込まれておらず売却も容易にできない山林や着手して間もない開発中の不動産など、時価を把握することが極めて困難な場合は、適正な帳簿価

審議事項（４）

額をもって時価とすることとする。

- ・ この場合、重要性が乏しいものを除き、当該賃貸等不動産の概要、貸借対照表計上額及びその理由を注記する。

以 上